

# Строежът на многофункционална сграда Златен век е законен

## СТРОЕЖЪТ НА МНОГОФУНКЦИОНАЛНА СГРАДА ЗЛАТЕН ВЕК Е ЗАКОНЕН

В изявленията на главния архитект на София Здравков, свързани с казуса на сградата Златен век, умишлено или не, поради своята обърканост, доведоха до внушението, че строежът няма валидно разрешение за строеж. Новина, която се възпроизведе веднага в централните емисии на най-големите телевизии в страната, включително Канал 1.

Но докато някои използваха думи като „Може би“, в което се допуска и друга възможност, то Националната телевизия, в предаването си „По света и у нас“, заяви:

„Сградата Златен век в Лозенец, която се строи от собствениците на фирма АРТЕКС, към момента няма валидно разрешително за строеж! Това стана ясно от думите на главния архитект на столицата Здравко Здравков, който на два пъти отказва да поднови разрешителното...“

Може би единствената телевизия, реагираща отговорно с репортаж за случващото се беше Телевизия Европа:

[www.tvevropa.com](http://www.tvevropa.com)

Да не забравяме, че преди време Върховният административен съд глоби главния архитект Здравков с 13000 лв., заради превишени права по друг казус с висока сграда.

## Нека си зададем няколко ясни въпроса, с ясни отговора.

Имало ли е разрешение за строеж на сграда втора категория Златен век?

– Да.

Имало ли е презаверка на разрешението за строеж?

– Да.

Имало ли е изменения и допълнения в решението за строеж от страна на настоящия главен архитект Здравков?

– Да.

От чия компетентност е законосъобразността на този строеж – на главния архитект на София – Здравко Здравков или на Дирекция за национален строителен контрол?

– Контролният орган, който определя законността е ДНСК – която упражнява контрол по законосъобразността на изпълнението и ползването на строежите от първа, втора и трета категория. Именно затова и ДНСК са правили няколко проверки.

## **И тук в медийното пространство се разгърнаха две тези:**

1. Парламентът на Р България е гласувал закон за удължаване на срока за първа и втора категория сгради на 10 години. Този закон е гласуван от всички парламентарни партии единодушно, поради прагматичната му необходимост. Той дава възможност да бъдат завършени десетки инфраструктурни проекти, в които са вложени милиарди. Сградата Златен век е в тази категория, заради своя мащаб и височина, според компетентни страни, изразили тълкувание на закона, в това число Зам. Министър Йовев, Председателя на Националната асоциация на строителните предприемачи Георги Шопов и др.

Между другото в тази посока са и всички обвинения към компанията Артекс от протестери, които твърдят, че този закон е създаден специално за сградата, колкото и абсурдно да звучи това. Дори го нарекоха „Закона Артекс“, определяйки го като лобистки, за да влеят нова енергия в политическия предизборен имотен скандал, не без помощта на националните медии.

2. Началникът на Дирекция за национален строителен контрол, арх. Иван Несторов, в пресконференция след направена проверка заяви, че строежът на сграда Златен век е законен, макар и с някои констатирани отклонения в изпълнението.

Още допълни, че има практики на Висшия административен съд, че с всяко допълване на разрешението за строеж автоматично се удължава неговият срок. А строежът на Златен век е имал

няколко допълнения и изменения. Затова и тезата на арх. Несторов е такава, че сградата има разрешение за строеж дори до 2023 г. Като се позовава на случаи с други сгради, минали през сходни казуси в съдебна зала: решение на ВАС от 3 юли 2018 г., което потвърждава решението на Административния съд в Бургас за наличие на валидно разрешение на подобен строеж от 2013 г., допълнено по реда на чл. 154 на ЗУТ и съответно с удължен петгодишен срок на действие преди поправките от 2017 г., които ограничават възможностите за удължаване на срока на разрешението. По актове на главни архитекти, с които се допълват разрешения за строеж, Върховният съд се е произнесъл и по други такива случаи като например строителни работи по Рилския манастир и др.

Както едната, така и другата теза потвърждават само едно: сграда Златен век се строи законно с валидно разрешително за строеж и всички отправяни обвинения са несъстоятелни, и са плод на инсинуации, завист и лични амбиции.

#### **ОЩЕ ПО ТЕМАТА:**

**Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол арх. Иван Несторов обяви на пресконференция, че строежът на ул. "Златен рог" в София е законен.**

**Повече може да прочетете тук:**

[www.24chasa.bg](http://www.24chasa.bg)

Повече за архитектурната стойност и обществена значимост на сграда Златен век, може да прочетете в публикация на сайта за архитектура и дизайн [archdesign.info](http://archdesign.info)

**Автор: Кирил Апостолов**



[Изявление от АРТЕКС ОТНОСНО СГРАДА „ЗЛАТЕН ВЕК“](#)

Във връзка с появилите се неверни твърдения от последните дни относно законността на строителството на сградата „Златен век“ ръководството на Артекс Инженеринг декларира, че проектът се изпълнява изцяло в съответствие с действащото българско законодателство и притежава всички необходими действащи законови документи:

Разрешението за строеж за сградата „Златен век“ (**Разрешение за строеж №134**) е издадено на **26.01.2007 г.** от Главния архитект на София. **Строежът е Втора категория**, като попада в т. 2, буква „д“ – сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за посетители, чл. 137, ал.1 от ЗУТ.

Строителната площадка за сградата е открита с **Протокол за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво /обр.2/** от 11.01.2010 г.

Със **Заповед № РД-09-50-1027/19.11.2012 г.**, издадена от Главен архитект на СО на основание чл. 153, ал.3 от ЗУТ, разрешение за строеж №134 от 26.01.2007 г. е презаверено за нов срок от 5 /пет/ години, считано от 19.11.2012 г., съгласно действащия ЗУТ към 2012 г.

Преди изменението на ЗУТ с Държавен вестник, бр.13 от 07.02.2017 г., законът позволява многократно презаверяване на разрешенията за строеж. Към влизане в сила на тези промени разрешението за строеж е валидно (в рамките на срока, удължен с презаверката от 2012 г.).

С изменението на ЗУТ с Държавен вестник, бр.13 от 07.02.2017 г., с което се прави ревизия на множество законови текстове, и същото далеч не касае единствено чл. 153 от ЗУТ относно сроковете на валидност на разрешенията за строеж, срокът на валидност на разрешенията за строеж за обекти първа и втора категория (които включват всички по-главни инфраструктурни проекти – метростанции, магистрали, железопътна инфраструктура, както и високи сгради и т.н.) е удължен на 10 г. от датата на започване на строителството. Тази дата

съобразно закона е датата на съставяне на протокол за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво – 11.01.2010 г.

Законовият текст цели да увеличи срока за завършване на най-сложните и обемни строежи съгласно ЗУТ, за много от които е налице европейско финансиране и съфинансиране от Република България, с оглед съхраняване на публичния интерес. Целта на закона е да се създаде облекчение за завършване на вече започнали проекти от съответните категории, като се избегнат административни пречки, които биха оказали негативно влияние на усвояване на съответните финансираня.

**При така приетия законов текст и с оглед факта, че сградата от самото начало (от 2007 г.) е категоризирана като втора категория строеж по ЗУТ, не е необходима презаверка на разрешението на строеж преди 11.01.2020 г. и строежът ѝ е законосъобразен.**

В закона за изменение на ЗУТ от 2017 г. не се съдържа изрична регламентация относно заварени случаи на вече издадени разрешения за строеж, които са валидни към датата на влизане в сила на законовите промени. Цитираният в медиите параграф 58 от закона касае единствено процедури по издаване на разрешения за строеж – т.е., **процедури, по които разрешение все още не е издадено.**

В случая е било налице валидно и влязло в сила разрешение за строеж, като такива заварени случаи не са извадени извън обхвата на въведеното общо правило за 10 годишна валидност на разрешенията за строеж за строежи от втора категория. Тъй като новоприетата норма създава права за инвеститорите, съгласно утвърдените принципи в тълкуването на действието на гражданския закон, той следва да се прилага еднакво както за бъдещи, така и за висящи при приемането му правоотношения.

Обектът е проверяван многократно от ДНСК през цялата 2018 и 2019 г., като при всички извършени проверки е констатирана

пълна законосъобразност на строителството и издадените строителни книжа. За сведение представяме резултат от проверка на РДНСК – Югозападен район, обективиран в писмо с изх.н. С17-1322-00-145.

Уверяваме нашите партньори и клиенти, че ще продължим, както и досега, да работим професионално и качествено, при абсолютно спазване и съблюдаване на всички нормативни изисквания, и на българското законодателство.

Може са свалите от Медийния архив на сайта на АРТЕКС [arteks.eu](http://arteks.eu): [Документ на ДНСК за извършена проверка, във връзка със законността на сграда ЗЛАТЕН ВЕК](#), който беше разпространен до всички медии в PDF формат

**При проверката не са установени нарушения по отношение законосъобразността на издадените строителни книжа.**

Може са свалите от Медийния архив на сайта на АРТЕКС, [arteks.eu](http://arteks.eu): [Документ на ДНСК за извършена проверка, във връзка със законността на сграда ЗЛАТЕН ВЕК](#), който беше разпространен до всички медии в PDF формат

**При проверката не са установени нарушения по отношение законосъобразността на издадените строителни книжа.**